



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 165 785
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 014 700	2 619 966
Sum inntekter		3 014 700	2 619 966
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 131 926	2 971 951
Sum kostnader		3 234 616	3 074 641
Driftsresultat		-219 916	-454 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	1 059
Sum finansinntekter		923	1 059
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		923	1 059
Ordinært resultat før skattekostnad		-218 993	-453 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-218 993	-453 616
Årsresultat		-218 993	-453 616
Totalresultat		-218 993	-453 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 993	-453 616
Sum overføringer og disponeringer		-218 993	-453 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 215	
Andre fordringer		15 352	7 720
Sum fordringer		17 567	7 720
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 344	436 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 344	436 850
Sum omløpsmidler		156 911	444 569
SUM EIENDELER		156 911	444 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			152 849
Udekket tap		66 145	
Sum opptjent egenkapital		-66 145	152 849
Sum egenkapital		-66 145	152 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 216	72 467
Annen kortsiktig gjeld		82 840	219 254
Sum kortsiktig gjeld		223 056	291 721
Sum gjeld		223 056	291 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		156 911	444 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 436007

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 165 785
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 922 165 785
BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 014 700	2 619 966
Sum inntekter		3 014 700	2 619 966
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 131 926	2 971 951
Sum kostnader		3 234 616	3 074 641
Driftsresultat		-219 916	-454 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	1 059
Sum finansinntekter		923	1 059
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		923	1 059
Ordinært resultat før skattekostnad		-218 993	-453 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-218 993	-453 616
Årsresultat		-218 993	-453 616
Totalresultat		-218 993	-453 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 993	-453 616
Sum overføringer og disponeringer		-218 993	-453 616



Organisasjonsnr: 922 165 785
BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	2 215	
Andre fordringer	15 352	7 720
Sum fordringer	17 567	7 720
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	139 344	436 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	139 344	436 850
Sum omløpsmidler	156 911	444 569
SUM EIENDELER	156 911	444 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		152 849
Udekket tap	66 145	



Sum opptjent egenkapital	-66 145	152 849
Sum egenkapital	-66 145	152 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	140 216	72 467
Annen kortsiktig gjeld	82 840	219 254
Sum kortsiktig gjeld	223 056	291 721
Sum gjeld	223 056	291 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	156 911	444 569



Organisasjonsnr: 922 165 785
BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7706 Blakstadmarka 24 og 26 Bs





Til seksjonseierne i Blakstadmarka 24 og 26 Bs

Velkommen til årsmøte, mandag 22 mai 2023 kl. 19:00

Sted: Losjehuset i Asker. Røykenveien 142B

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blakstadmarka 24 og 26 Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Blakstadmarka 24 og 26 Bs
avholdes mandag 22 mai 2023 kl. 19:00
Sted: Losjehuset i Asker. Røykenveien 142B**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Cato Wallø - app til å åpne garasjeporten
- B) Forslag fra Max Loo - Gjennomføre en siste befaring innenfor 5 års periode
- C) Forslag fra Harald Skjelbred - montering av renseanlegg
- D) Forslag fra Harald Skjelbred - anskaffe 2 sittegrupper
- E) Forslag fra Harald Skjelbred - Husholdsregler pkt 7 Avfallshåndtering
- F) Forslag fra Harald Skjelbred - Husordensregler pkt. 15 Eierskifte / utleie.
- G) Forslag fra Anna Marie Strømman - Åpning av trapp ned til lekeplass.
- H) Forslag fra Tom Kristian Stensholt - Skilting av ganger.
- I) Forslag fra Tom Kristian Stensholt - Treningsrom og booking av treningstid

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Asker, 24.03.2023
Styret i Blakstadmarka 24 og 26 Bs

Øyvind Bjørn Thomas Van Garderen Lars Erik Charles Lien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Bjørn	Blakstadmarka 26
Styremedlem	Thomas Van Garderen	Blakstadmarka 24
Styremedlem	Lars Erik Charles Lien	Blakstadmarka 26
Varamedlem	Sigurd Alfsen	Skjellestadåsen 9

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Blakstadmarka 24 og 26 Bs

Sameiet består av 62 seksjoner.

Blakstadmarka 24 og 26 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922165785, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

61 560

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Blakstadmarka 24 og 26 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets fokus siden forrige årsmøte

Styret har avholdt 5 styremøter siden forrige årsmøte samt hatt løpende kontakt på e-post og telefon. Fokus dette året har vært å få kontroll på økende kostnader som brått kom, Også i denne perioden har det vært på å få tettet vannlekkasjer ned til garasjen, samt å sikre kontinuerlig oppfølging av service- og vedlikehold for utvendige og innvendige fellesarealer. Videre har vi fortløpende besvart henvendelser fra beboere. Det har også vært reparert kloakkledninger, som det er kommunen som var oppdragsgiver på, men styret måtte også her koordinere med parkering. Siden forrige årsmøte er styret snart i mål med en bedre avtale på forsikring og er også i ferd med bytte av service på ventilasjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 3 014 70.

Dette er ca. kr 65 000 lavere enn budsjettet og skyldes posten; andre inntekter hvor det er budsjettet et høyere beløp enn resultatførte inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 234 616.

Dette er kr 66 584 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 218 993 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 66 145.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023.

Tiltakene innebar en økning av felleskostnader på 10% som ble iverksatt fra 01.01.2023.

Det ble også iverksatt ekstraordinære innbetalinger fra eierne på kr 250 000, januar 2023 og kr 250 000, mars 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023."



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 765 000 til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg, garasjeanlegg og søppelanlegg..

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettert med kr 684 000 på kommunale avgifter i 2023. Dette er en økning på 16% fra resultatførte kostnader i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 142 000 for 2023. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadmarka 24 og 26 Bs.

Lån

Blakstadmarka 24 og 26 Bs har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Det er også budsjettert med kapitalinnkalling på kr 250 000 i januar 2023, og kr 250 000 i mars 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Blakstadmarka 24 og 26 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blakstadmarka 24 og 26 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJNKW-H17NA-D4FHO-UH2AT-CCPM8-MYL67



BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 165 785, KUNDENR. 7706

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 779 038	2 619 896	2 779 000	3 593 000
Ladeinntekter EL-bil		95 860	0	0	40 000
Andre inntekter	3	139 802	70	301 600	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 014 700	2 619 966	3 080 600	3 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 700	-12 700
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 968	-7 836	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 633	-93 908	-95 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-12 563	-17 272	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-793 213	-724 170	-895 000	-765 000
Forsikringer		-128 506	-118 231	-127 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-589 711	-615 303	-573 000	-684 000
Energi/tyring		-720 409	-681 139	-730 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 218	-253 633	-255 000	-293 000
Andre driftskostnader	10	-497 704	-460 458	-500 000	-525 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 234 616	-3 074 641	-3 301 200	-3 358 300
DRIFTSRESULTAT		-219 916	-454 675	-220 600	274 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	923	1 059	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		923	1 059	0	0
ÅRSRESULTAT		-218 993	-453 616	-220 600	274 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-152 848	-453 616		
Udekket tap		-66 145	0		



BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 165 785, KUNDENR. 7706

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	60
Kundefordringer		2 215	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 747	7 660
Andre kortsiktige fordringer	12	7 605	0
Driftskonto OBOS-banken		73 407	32 838
Sparekonto OBOS-banken		65 937	404 012
SUM OMLØPSMIDLER		156 911	444 569
<hr/>			
SUM EIENDELER		156 911	444 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	152 849
Udekket tap	13	-66 145	0
SUM EGENKAPITAL		-66 145	152 849
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 840	21 251
Leverandørgjeld		140 216	72 467
Annen kortsiktig gjeld		0	198 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 056	291 721
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		156 911	444 569
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.04.2023

Styret i Blakstadmarka 24 Og 26 Boligsameie

Øyvind Bjørn /s/

Thomas Van Garderen /s/

Lars Erik Charles Lien /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 573 578
Felleskostnader lik	687 600
A konto energi	262 380
Garasje	148 200
Kollektivt bredbånd	107 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 779 038

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	139 802
SUM ANDRE INNETEKTER	139 802

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 968.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 813
SUM KONSULENTHONORAR	-12 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 772
Drift/vedlikehold VVS	-67 643
Drift/vedlikehold elektro	-53 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 093
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 611
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-291 520
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-793 213

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-405 051
Renovasjonsavgift	-184 660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-589 711

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 295
Lyspærer og sikringer	-790
Vaktmestertjenester	-128 933
Renhold ved firmaer	-187 064
Snørydding	-157 908
Andre fremmede tjenester	-4 369
Andre kontorkostnader	-140
Bank- og kortgebyr	-3 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-497 704

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	531
SUM FINANSINNTEKTER	923

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	7 605
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 605

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Cato Wallø - app til å åpne garasjeporten
- B) Forslag fra Max Loo - Gjennomføre en siste befarng innenfor 5 års periode
- C) Forslag fra Harald Skjelbred - montering av renseanlegg
- D) Forslag fra Harald Skjelbred - anskaffe 2 sittegrupper
- E) Forslag fra Harald Skjelbred - Husholdsregler pkt 7 Avfallshåndtering
- F) Forslag fra Harald Skjelbred - Husordensregler pkt. 15 Eierskifte / utleie.
- G) Forslag fra Anna Marie Strømman - Åpning av trapp ned til lekeplass.
- H) Forslag fra Tom Kristian Stensholt - Skilting av ganger.
- I) Forslag fra Tom Kristian Stensholt - Treningsrom og booking av treningstid

Sak A) App til å åpne garasjeporten

Forslagstiller: Cato Wallø

Saksfremstilling:

Har det vært vurdert eller kan det vurderes å bruke app til å åpne garasjeporten? Har erfaring fra Bleikervangen og Landåsjordet med Parqio. Den er enkel og grei, men jeg kjenner ikke til driftskostnader.

Forslag til vedtak:

App til å åpne garasjeporten.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling:

Dette er behandlet tidligere i styret, og hentet inn kostnader. En kan installere en automatisk åpner på innsiden av garasjen og en GSM sender som man ringer til for å åpne porten. Kostnad mellom 10 til 20 tusen. Eksakt pris får vi ved å be om tilbud. Styret mener at dette kan vente da dagens system er nytt, fungerer fint og kostnader er for høye i dagens situasjon.

Sak B) Gjennomføre en siste befarng innenfor 5 års periode

Forslagstiller: Max Loo

Saksfremstilling:

Vi har oppdaget flere små detaljer som trenger å bli utbedret før 5 års reklamasjonsperioden går ut, eksempelvis sprekk på maling, vannlekkasje, m.m.



Hvis det er flere som sliter med lignende saker, hadde det vært lurt å gjennomføre en siste befarings på alle leilighetene før reklamasjonstid opphører? Det er veldig tidkrevende å følge opp hver enkelt sak opp i systemet, og har følelsen av å "masse" hele tiden.

Forslag til vedtak:

Gjennomføre en siste befarings innenfor 5 års periode.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Dette er ikke noe styret kan ta del i både på grunn av kapasitet til styret, og det at hver enkelt som er eier av leiligheten selv må påse, og er selv ansvarlig for at reklamasjoner/mangler blir gjennomført. Styret anbefaler å stemme mot dette forslaget.

Sak C) Montering av renseanlegg

Forslagstiller: Harald Skjelbred

Saksfremstilling:

Vi hadde problemer med å sette på varme i to rom i vinter. ved nærmere ettersyn viste det seg det var lavt vanntrykk i anlegget og det viste seg at anlegget og inspeksjonsglassene er fulle av algeoppvekst.

Dette klarte jeg å få justert ved hjelp av instruksjon av leverandøren av anlegget, men hvis det ikke blir montert rensing av anlegget vil dette på sikt føre til økte vedlikeholdsutgifter i årene fremover.

Jeg sendte styret en forespørsel om de kunne undersøke om dette var noe som var uteglemt ved montering av anlegget og å undersøke hva som må gjøres / kostnader ved utbedring av manglende renseanlegg.

Fikk til svar at det var videresendt og siden har jeg ikke hørt noe.

Årsmøtet må få forelagt hva som kan gjøres / kostnader med dette, og om dette arbeidet skal igangsettes. En vanlig service vil ikke rette algeproblemet. Det vil dukke opp igjen og vil på sikt medføre store utgifter.

Årsmøtet må få fremlagt opplysninger om kostnader på montering av renseanlegg fra styret og ta opp montering av renseanlegg til avstemning

Forslag til vedtak:

Montering av renseanlegg

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Kostnader til dette er på ca. kr. 120000,- Styret stiller seg positiv til dette, og ber nytt styret finne inndekning på neste års budsjett.



Sak D) Anskaffe 2 sittegrupper

Forslagstiller: Harald Skjelbred

Saksfremstilling:

Dette forslaget har vært tatt opp tidligere, men ikke noe har skjedd.

De to benkene som havnet på fotballplassen ble plassert der av utbygger, skulle vel egentlig vært på en lekeplass på enden av blokk 26 v/ gjesteparkeringen, men ble droppet.

Benkene blir lite brukt, og har kun blitt observert som røykeplass for beboere. Disse kan gjøre bedre nytte for seg andre steder.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å anskaffe 2 sittegrupper, og evt. flytte eksisterende fra fotballplassen til et sted de kan gjøre mer nytte for seg.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Styret ordner med 1 eller 2 sittebenker for bedre trivsel på årets budsjett.

Sak E) Husholdsregler pkt 7 Avfallshåndtering

Forslagstiller: Harald Skjelbred

Saksfremstilling:

I pkt 7 siste pkt står følgende:

Glass, metall, elektriske gjenstander og annet avfall som ikke kan kastes i søppelkassene må kjøres bort for egen regning.

Når det gjelder glass og metall bør dette i fremtiden kastes i egen container .

Styret bes undersøke hvorfor ikke denne ble levert da byggene ble oppført?
Andre boligsameier bygget på samme tid har dette.

Styret må i samarbeide med Asker kommune få nedgravd en egen container for glass og metall. Alle boliger i Asker får nå utlevert egne plastcontainere for dette og tømning har startet.

Har tatt dette opp med styret, men ikke fått svar. Antar styret har undersøkt og innhentet pris.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å anskaffe nedgravd container for glass/ metall på utsiden av dagens containere. Pkt 7 endres slik at det står at glass og metall legges i egen container for dette.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Pris ca. kr. 96000,- inkl. mva. + montering/nedgravning. Styret stiller seg positiv til dette, og ber nytt styre finne Inndekning på neste års budsjett.

Sak F) Husordensregler pkt. 15 Eierskifte / utleie.

Forslagstiller: Harald Skjelbred

Saksfremstilling:

Pkt. 15 Eierskifte / utleie.

Her fremgår det at eier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husholdsregler. Her bør det tilføyes at utleier har ansvar for å fjerne etterlatenskaper etter leietakere, f.eks kjøretøy, sykler, møbler og søppel som måtte stå igjen på fellesareal.

Forslag til vedtak:

Det tilføyes under Pkt. 15 Eierskifte / utleie følgende:

«Utleier har ansvar for å fjerne etterlatenskaper etter leietakere, f.eks kjøretøy, sykler, møbler og søppel som måtte stå igjen på fellesareal.»

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til at dette kommer inn i husordensreglene.

Sak G) Åpning av trapp ned til lekeplass.

Forslagstiller: Anna Marie Strømman

Saksfremstilling:

Jeg kjøpte min leilighet i Blakstadmarka 24 i 2019.

I den forbindelse vurderte jeg flere leiligheter i sameiet (både 24/26).

En av de viktigste faktorene for valg av nettopp leiligheten i nr. 24 fremfor tilsvarende leiligheter, var muligheten for at besøkende og meg selv inkludert hadde tilgang til prosjektert og opparbeidet/ferdigstilt trappeløsning mellom blokkene i nr. 24.



Sentralt i vurderingen rundt valg av leilighet og disponibel trappe parsell var også med tanke på at barn kan gå trygt ned på lekeplassen via trappen fra blokkene uten å måtte ferdes på vei som benyttes av biler.

Nå har trappen vært sperret i en lengre periode.

Det fører bl.a til at gående gjester, og beboere og ikke minst BARN må benytte den samme veibanen som bilene benytter på vei opp og ned til gjeste-parkeringsplassene på øvre del, samt at dette faktisk er samme vei som samtlige biler som parkerer i sameiets garasje kjører ut/inn på.

Denne veien er også til tider utfordrende om vinteren, da det tidvis er svært glatt.

«Folk» har faktisk snudd på vei ned, for så å gå ned i kjelleren, for å komme seg ut.

Dersom trappa skaper støy for enkeltpersoner, bør de berørte ta dette videre med de ansvarlige. Må trappen utbedres av utbygger eller ev. reklamasjonssak?

Inntil en løsning foreligger, kan jeg ikke skjønne annet enn at trappen bør kunne benyttes slik den er tiltenkt og etablert og ikke bare stenges. Det kan ikke være riktig at vi skal måtte gå rundt hele kvartalet for å komme ut av området når det allerede er etablert alternativer for å unngå at fotgjengere og bilister ferdes utelukkende på samme vei.

Forslag til vedtak:

Trapp åpnes permanent.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Trapp forblir stengt, da det er mye bråk fra ståltrappen, og at det er mulighet til å gå rundt på nedsiden, gjelder selvfølgelig ikke vinter.



Sak H) Skilting av ganger.

Forslagstiller: Tom Kristian Stensholt

Det er lite som skal til for å gjøre gangen i 1.etg litt mindre "steril og institusjonspreget". Synes vi skulle få hengt opp noen små skilt med pil til heis og etasje-nummer på hvert plan. Jeg ønsker at dette behandles på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det anskaffes og henges skiltes fra inngangsparti til heis samt et etasjeskilt i hver etasje utenfor heisen.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til dette.

Sak I) Treningsrom og booking av treningstid.

Forslagstiller: Tom Kristian Stensholt

Treningsrommet har ikke vært mulig å booke til privat trening kl. 16-20 etter nyttår. Det er mange som ikke ønsker å stå på et relativt lite treningsrom å "svette" ved siden av naboen. Dette er "beste treningstid" for folk som jobber og ikke kan trene på dagtid. Det er mange som har kommentert dette på VIBBO og jeg synes holdningen fra styreleder er svært arrogant, fraværende og avvisende. Rommet står stort sett tomt i denne perioden. Meningsløst!

Forslag til vedtak:

Bookingmuligheten endres tilbake til slik det var før nyttår. Styreleder/styret fratras muligheten til å regulere disse tidene uten en flertallsbeslutning blant beboerne.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke at dette vedtas pga. våre vedtekter 8-4 Styrets beslutningsmyndighet.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag til valg av tillitsvalgte.

Leder: Lars Erik Lien

Styremedlem: Hans-Henrik A Hildisch

Styremedlem: John-Inge Strømsnes

Varamedlem: Harald Hillesund *

* bare hvis styret blir som skissert ovenfor

Alle de oppførte er forespurt og har sagt seg villig, men varamedlem har forbehold om at styret blir som skissert i forslag ovenfor.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6888791. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





7706 Blakstadmarka 24 og 26 Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.